

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 16066

Besigtigelsesdato:	16.august 2016
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
d.17.august 2016	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forkert ansat karakter for bemærkede sætningsrevner i tilstandsrapporten. I stedet for karakteren K2, skulle karakteren UN have været anvendt.
Klagers påstand:	Som følge af tilstandsrapportens karakteranvendelse med K2 for de bemærkede sætningsrevner, mener KL ikke, at man fik den fornødne advarsel om at der kunne være problemer med sætningsgivende jordlag under huset. Hvilket viste sig at få betydning, da der senere blev pælefunderet på nabogrunden, hvor rystelserne her fik eksisterende revner til at åbne sig yderligere og der opstod nye sætningsrevner omkring hushjørnet mod nord øst. KL mener derfor at karakteren UN skulle have være anvendt, da denne karakter lægger op til at forholdene for sætningsrevnerne burde undersøges nærmere. KLf erkender, at De eksisterende revner i ejendommen ved overtagelsen i 2011, alle var beskrevet af BB og at disse nu er blevet væsentlig forværret efter der er foretaget pæleramning i 2012 på nabogrunden.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS mener han har angivet de for 5 år siden visuelt konstaterbare sætningsrevner korrekt med karakteren K2. I det han tog udgangspunkt i revnernes relativ beskedne omfang og ejendommens alder på omkring 65 år. Da det ikke er unormalt, at bygninger fra samme alder har sætningsrevner, opstået i de første år efter opførelsen og som herefter falder i ro. BS mener at pæleramningen på nabogrunden i 2012, er årsag til, at der er opstået yderligere sætningsrevner, samt at eksisterende revner er blevet forværret.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning (der savnes et dokument der bekræfter dette). Der verserer samtidig en retssag mod entreprenøren der foretog pæleramning på nabogrunden. Der foreligger endnu ikke en afgørelse herfra.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Forkert ansat karakter for bemærkede sætningsrevner i tilstandsrapporten. I stedet for karakteren K2, skulle karakteren UN have været anvendt.	Foto 1: Ejendommen Ringstedgade 186, 4700 Næstved Opført 1946, Bebygget areal 87 m2 + 87 m2 kælder. Foto 2: Naboejendommen (tv. i billedet) mod nord er opført i 2012, ca. et år efter udførelse af tilstandsrapporten. Ejendommen er opført ca. 2,5 m fra skel. Det oplyses at der blev foretaget pæleramning med voldsomme rystelser til følge under opførelsen Foto 3: Revne i væg over dør til køkken. Forholdet er beskrevet af BS i sin tilstandsrapport under pos 3.1 med karakteren K1. KLf oplyser at revnen har udvidet sig i forbindelse med at der blev pælerammet på nabogrunden. Foto 4: Større sætningsrevne i østfacade, gående fra sokkel ved kælderdoor og op gennem facademur til køkkenvindue. Fra vindue og videre op til udhæng. Foto 5: Sætningen kan konstateres som en "sideforflytning" på ca. 10 mm. Hvilket indikerer at der er sket et skred af hushjørnet mod nabogrund mod nord. Foto 6: Sætningen af hushjørnet mod NØ, afgrænses ved en lodret sætningsrevne langs hoveddørens venstre murfals og op i gesims. Revne i murværk ved hoveddør, er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1 og revnen i gesims mod nord (+ mod vest, øst og under skotrende) er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2. KLf oplyser at revnedannelserne har udviklet sig markant under pæleramningen på nabogrunden. Foto 7: Sætningen i østfacade forløber ind i murfals ved køkkenvindue, hvor forskydningen mod nord er markant. Forholdet er opstået i forbindelse med pæleramningen på nabogrunden i 2012. Den tilsvarende forskydning på ca. 10 mm indikerer, at sætningen i udv. facademur, der har tilsvarende størrelse ikke har været visuelt konstaterbart under BB's udarbejdelse af tilstandsrapporten i 2011. Foto 8: Forskydningssætningen giver sig ligeledes tilkende ved køkkengulv op mod nordvæg, hvor der også kan måles en forskydning på ca. 10 mm Foto 9: I kælderværelse ved gavlhjørne mod NØ, giver forskydningssætningen sig til kende ved en større revnedannelse i loftspuds langs ydervægge, hvor pudsen

	tillige løsner sig og falder ned. Der er foretaget en geoteknisk undersøgelse i forbindelse med en verserende retssag mod entreprenøren der forestod pælefunderingen på nabogrunden. Denne rapport konkluderer, at der forekommer sætningsgivende jordlag under husets fundament omkring husets nordøstlige hjørne. Rapporten konkludere endvidere, at der med de givne jordbundsforhold, kan forventes yderligere sætninger og anbefaler en forstærkning af fundamentet i dette område. I samme verserende retssag er der udarbejdet en Syn og skønserklæring. Denne konkluderer, at årsagen til ejendommens sætningsrevner skyldes de trufne jordbundforhold, der er beskrevet i den geotekniske rapport. Endvidere konkluderer den, at de tidligere konstateres sætningsrevner, med sandsynlighed er blevet forværret i forbindelse med den foretagne pæleramning, samt at der er opstået nye sætningsrevner i husets nord østlige hjørne, som direkte følge af pæleramningen – og de påviste ikke bæredygtige jordbundsforhold. Da ejendommen tidligere har været ejet af Næstved kommune, er afsnittet om sælgeroplysninger i tilstandsrapporten ikke udfyldt. BB har i sin tilstandsrapport anført følgende: Under pos 1.2 med karakteren <u>K2</u>: Løs puds på sokkel mod syd incl. revner ved hjørne mod sydøst samt på hjørne mod nordvest, over kældervindue mod vest og ved gasskab mod vest. <u>Revnedannelser i sokkel / kældervæg mod øst ved vindue og kælderdoor.</u> Note: Revner er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for husets stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme Under pos 3.1. (a), med karakteren <u>K1</u>: Mindre revne i murværk ved hoveddør mod nord. Under pos. 3.1. (b) med karakteren <u>K2</u>: Revner i gesims mod nord, vest og øst samt under skotrende. Under pos 3.6 med karakteren <u>K1</u>: Revne i skillevæg over køkkendør.
Ad 1. Konklusion:	Det kan fastslås – og bekræftes af KLf, at de markante sætninger i østfacade og omkring hushjørne mod nord øst er sket i forbindelse med pæleramningen på nabogrunden under denne bygnings opførelse og at disse sætningsrevner som følge heraf, ikke har været visuelt konstaterbare under BB's besigtigelse. Ligeledes kan det fastslås (jvnf. KLf), at de af BB nævnte revner ved hoveddør og gesims, samt i indvendig skillevæg køkkendør, alle er markant forværret i forbindelse med at der blev foretaget pæleramning på nabogrunden.

	Det er SS vurdering, at selvom den geotekniske undersøgelse – som er udført efter BB's besigtigelse af ejendommen, påviser sætningsgivende jordbundsforhold under det nordøstlige hjørne, så vil der næppe have forekommet de nu konstaterbare større sætningsrevner i ejendommen, hvis der ikke havde været foretaget pæleramning på naboejendommen. Det skal samtidig bemærkes, at de nye konstaterede sætninger, bære præg af en vandret forskydning og ikke en lodret nedadgående sætning. Hvilket indikerer at den lodrette sætning må anses for tildeles at være stabiliseret. Den vandrette forskydning må anses at være en direkte følge af vibrationsbevægelser fra pæleramningen og vil næppe forværres i nævneværdigt omfang. Det skal bemærkes, at SS ikke har mulighed for at være vidende om størrelsen og omfanget af sætningsrevnerne i ejendommen under BB's besigtigelse nov. 2011. SS vurdering er derfor baseret på sagens parteres udsagn, der begge er enslydende. Nemlig at de i tilstandsrapporten beskrevne sætningsrevner, var markant mindre end de nu konstaterbare revnevidder.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er SS vurdering, at BB ikke har begået fejl. Det er SS vurdering, at BB har beskrevet de dengang konstaterbare forhold korrekt og med en korrekt karakterangivelse K2 som indikerer "en alvorlig skade". Begrundelse: • BB har ikke været bekendt med de senere påviste ikke bæredygtige aflejringer under hans besigtigelse november 2011. • BB har vurderet de dengang visuelt konstaterbare revnevidder og konkluderet, at når revnevidderne ikke var større i et hus der er 65 år gammelt, så er der en rimelig sandsynlighed for at sætningerne er stabiliseret. Men har anført i sin note, at • <i>"Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme"</i>. • BB har ikke kunnet forudse, at der på nabogrunden ville komme et byggeri, hvor der skulle pælefunderes. • Huseftersynsordningen kræver ikke kendskab til jordbundsforhold. • BB skal alene vurdere forholdene visuelt uden destruktiv undersøgelse og på baggrund af opnået byggeteknisk viden og erfaring. • UN karakteren kunne have været anvendt, men må under de dengang givende og kendte forhold anses at være overdramatiseret (hvilket frarådes). UN (evt. K3) karakteren ville derimod have været korrekt, såfremt forholdene have set ud som i dag.

	Samt på den baggrundsviden der foreligger i dag. • Sidst men ikke mindst, har BB med sin karakterangivelse K2 for de udvendige sætningsskader, med al tydelighed advaret om, der er tale om "en alvorlig skade".
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som BS beskrivelser.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er SS vurdering, at ejendommen kan stabiliseres ved anvendelse af Uretek metoden (injektering under fundament) Injekttering ved Uretek metoden: ca. kr.30.000,- Murerarbejde, rep. af fuger + rep. af puds) ca. kr. 10.000,- I alt kr. 40.000,-
Ad1. Forbedringer:	Der anses ikke at være forbedringer.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen